

第 1 章

房屋产权欺诈与陷阱



1. 重复销售（一房多卖）

重复销售是指房地产开发商或其他房屋所有权人将同一房屋多次卖给两个以上的非共有的购房者，多次收取卖房款，从而欺诈购房者，骗取购房款的行为。这种陷阱较常见，多为一房二卖，也有一房多卖。因为争讼房最终只能由一个购房者合法取得产权，其他购房者或者向卖房者追讨购房款，或者同其他受害人争取房屋产权，都将不可避免地要花费大量时间、精力甚至金钱。

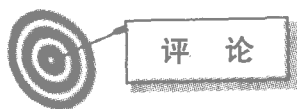
卖房者为什么要一房多卖呢？一是欺骗购房者，骗取钱财，二是工作失误，将已售出的房屋再次销售，事后发现，已无法向后来购房者履约。购房者为什么会陷入这种困境呢？主要是因为没有严格遵守法律规定，及时办理购房登记手续，同时过分相信卖房者的口头承诺。防范这类陷阱的要诀在于购房者在购房前应向房屋管理机关查询欲购房屋的产权状况，即是否售与他人，同时购房后应及时去房屋管理机关办理登记手续，包括预售合同鉴证登记和《房地产权证》的登记，如属商品房，因为《房地产权证》一般在交房入住后一段时间才有，但预售合同必须经房地产管理机关鉴证盖章后才生效。既经房地产管理机关鉴证备案，卖房者重复销售后，无法重复获得合同鉴证。目前购房者最常犯的错误是不清楚或不重视《预售合同》的鉴证登记，有的甚至把《认购书》误认作《预售合同》，这必然给不法卖房者以可乘之机。此外，现行的商业惯例也留下重大漏洞，即购房者先交付全

部或首期购房款，再签订《预售合同》，然后由卖房者单方将《预售合同》送交房地产管理机关鉴证登记，这样，由卖房者代办鉴证手续，当然难以避免其不办鉴证手续了。因此，购房者应力争自办《预售合同》鉴证登记手续，至少要加紧督促其代办上述手续。



1993年，由四川某省级机关出面贷款成立了兰地公司，经济性质为国有，法定代表人为樊小云。樊原为银行职员，为人办事干练，态度谦和，以此博取了不少人好感。同年，樊在成都市金牛区抚琴东北路拟建憩园公寓，占地 12.6 亩（1 亩 = $\frac{1}{15}$ 公顷），共建 7 层，商品房住宅 224 套。樊因自有资金不足，在过高估计建房的情况下，分别向银行、农村合作基金会等处申请取得高息贷款。他向员工集资的利息高达 32%。适逢 1993 年底“房地产热”急剧降温，樊预计的“每平方米 4 000 元”的房价成为泡影，房价最初定为每平方米 3 200 ~ 3 600 元，不久又降为 3 000 元、2 000 元，直至 1 000 多元。1994 年，樊开始设骗局骗钱。他以基本建好或在建的“憩园”房屋进行抵押贷款和重复销售，时间长达 5 年，一套房有二主、三主，最多竟然有七主，骗取购房款 5 000 万元，坑害 100 多人。樊携 400 万元之巨款潜逃，樊之所以奸计得逞，是因为他善于口蜜腹剑。他以优惠价格为诱饵，以国营单位为招牌，以齐全的《商品房预售许可证》、《建设用地批准书》、《建设用地区划许可证》等证件为借口，从

而使购房者放松警惕。同时，樊为了重复销售，以“保持公寓的美观”为借口，规定憩园住户一律不得在阳台上安装防护栏，实际是方便他派人翻进尚未住人的房内，换了门锁又带别的卖主来看房子。由于购房者、贷款银行没有严格要求把抵押、购买的房屋提交核准登记，致使樊成功行骗，甚至在他潜逃的当月，还有人上当受骗买房。（摘自 1999 年 3 月 17 日《广州日报》谭丽莎文）



樊小云以惊人的低价为诱饵，利用购房者不严格办理《预售合同》、《抵押借款合同》的核准登记手续，屡骗屡中，是一个典型的购房陷阱设计者。购房者应牢记亲自办理上述手续的重要性。



2. 误购农村集资房

所谓农村集资房，又称农民宅基地房，是指未办理法定征地、规划手续，在农村集体土地上集资开发出售的房屋。农村集资房具有下列特征：（1）房屋价格约比同类房屋价格低三分之一甚至二分之一，这是因为未缴纳土地补偿费、出让金等费用；（2）由于缺乏政府监管，房屋质量相对较差；（3）由于未依《土地管理法》和《城市规划法》办理土地征用、出让和规划手续，属违章建筑，政府将依法拆除或无偿没收，如征地拆迁，也不予补偿。此外，无法买卖。总之，该房不受法律保护。

1997年5月，广州市人民政府为了处理农村集资房问题，颁布了《关于处理我市农村集资房问题的决定》，主要包括：

（1）凡未办理《建设用地规划许可证》、《建设用地批准书》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，在农村集体土地上进行集资建房，一律属于违法，该房属于违章建筑。

（2）下列集资房一律予以拆除：①位于道路红线内或骑压现有地下管线；②影响城市安全或周围建筑物安全；③影响城市重点工程建设或整体布局；④污染城市环境，妨碍消防，占用河道和市政渠道以及公共绿地，破坏或影响文物保护和风景名胜区的。

（3）对尚可采取补救措施的，应责令其补办规划、征地等手续，同时补交下列费用：①地价，远郊区：每平方米30元，中郊区：每平方米60元，城区边缘，按该地段正常标定地价60%

~80%计收，最高不超过每平方米300元；②市政、公用设施配套统筹资金，为工程土建总造价的5%~15%；③其他有耕地占用税、报建费、契税等。

(4) 1996年12月后发生违法用地、违法建设的“集资房”行为，依《土地管理法》、《城市规划法》严肃处理。

集资房一般由农村镇政府、村民委员会、少数村民或商人利用宅基地或耕地非法建造，再被当作商品房出售，其显著特征是无合法手续。因此，购房者防止陷入集资房陷阱的秘诀在于到开发商或销售商处核查其是否具备下列证件：《企业法人营业执照》、《建筑企业资质证书》、计委核发的《投资许可证》、国土局核发的《建设用地批准书》、规划局核发的《建设工程规划许可证》、建委核发的《建设工程施工许可证》以及房管局核发的《商品房预售许可证》。其中，尤以《商品房预售许可证》为重要，因为有了这个证件，其他一般都有。



案 例

1993年2月，广州市居民肖某看上了在市内某开发公司门口设展的“某花园”住宅，在得到“我们是正规国营单位，不会骗人”的口头承诺后，肖通过银行向其指定账户交付了9万多元的首期购房款。后来，进一步办手续时，肖才知该住宅的发展商是某镇政府集资建房办公室。由于缺乏法律知识，且迷信其为政府机关，肖仍在《集资建房合同书》上签了字。同年4月，媒体广泛宣传集资房为违章建筑，无法取得房地产证，而广州市政府也发文对集资房建设予以制止。

肖某得知上当，就去同开发商协商退房。该开发商竟粗暴地说：“先交齐房款，其他以后再说。”于是肖于 1994 年 5 月向广州市白云区人民法院提起诉讼，请求判决退房退款。翌年 11 月 27 日，法院判决下达：“原、被告签订的集资建房合同是在平等、自愿的原则下签订的，具有法律约束力，双方应自觉履行，原告依约交付首期集资款，被告依约建设集资房，且楼房已基本建成。现原告以被告建房手续不合法，不再履行合同交付其余集资款的义务，要求退回购房款无理，本院不予支持。至于领取房产证问题，原告可向原有关部门申请解决，本院不予处理。”本案受理费 2 080 元，由肖承担。肖不服判决，向广州市中级人民法院提起诉讼，从此走上漫漫诉讼路。（摘自《广州买房指南》，广东人民出版社，1997 年版）



评 论

法院以合同性质为联合建房合同，未看清其实质为房屋买卖合同，且开发商不具有经营资格，未办理征地、规划等手续，显然违反《土地管理法》、《城市规划法》和《城市房地产管理法》，因此合同无效，肖某有权退房并退回购房款本息。肖某因轻信“国营单位”，不懂相关法律规定，上了大当，值得他人引以为鉴。



3. 误购联建房

联建房是指一方出地，一方出资金，并负责建造，双方按合同约定分配产权所产生的房屋。以土地使用权作为出资的单位常有两种：一是农村村民或村委会，将旧房拆掉，腾出宅基地，或干脆以宅基地作为出资，因该地位于市区内，让人误以为是国有土地，这等同于农民集资房，属违章建筑，请参看有关章节；二是国有机关、事业、企业单位，将旧建筑拆除腾出空地，或尚有空地，以之同房地产开发商合作建造职工住宅楼，把按合同规定分得的住宅交职工使用，而房地产商将自己分得的住宅作为商品房出售。由于历史原因，国有机关、企事业单位的国有土地使用权绝大多数均为无偿取得的划拨土地使用权，如果在该土地上建造职工住宅尚可，倘若建造商品房销售，则须经有批准权的人民政府批准，并应补交土地出让金，如开发商将因联建而分得的房屋作为商品房出售，则应就该部分房屋补交相应的出让金。有些开发商能遵守法律规定，交纳出让金，并办理其他必需的手续，这样的商品房属于合法的房产，但大多数开发商都不履行上述义务，竟将该房向单位职工以外的人士出售，谎称剩下少量本应分给单位职工的优惠房，仅凭关系才能买到云云。购房者贪图相对便宜的房价，庆幸遇上大好机会，殊不知又落入陷阱。这种房属违章建筑，无房地产证，政府将予以无偿没收。

预防“联建房”陷阱，一要核查其是否有《建设用地批准书》，且该批文上是否有“已办理有偿使用手续”的戳盖字样。

值得注意的是，有《国有土地使用证》无法保证该土地合法，原因如前所述；二要看其是否具有《商品房预售许可证》，有了该证，一般较可靠。



案 例

广州市民李某听朋友介绍，称罗冲围某“花园”环境优美，是专门开发供某啤酒厂职工居住的商品房。由于该“花园”所在地处于一个岛上，需过桥（尚在建）才能到，且属销售剩余的少数几套房屋，所以价格非常便宜，每平方米仅 2 000 元，而同地段其他商品房价格为每平方米 2 700 ~ 3 500 元。李某为优惠的低价所动，又见到朋友已购该“花园”中一套住宅并入住，就问售楼小姐：“是否有房地产证？”售楼小姐回答说：“有。前两幢已有，这一幢会迟点。”李某花了 16 万元买了一套三室一厅的住房。他人住之后，才听别人说该房屋未办土地出让手续，该啤酒厂职工仅对其房拥有“有限产权”，以后尚需补交地价后才拥有完全产权，在此之前无房地产证。至此，李某如梦初醒，后悔不迭，既担心自己不是啤酒厂职工，不知怎样申请办理完全产权手续，又害怕政府会依法没收其住宅。



评 论

虽然开发商声称已受让了土地使用权，但应以《建设用批

准书》为准，并看是否有“已办有偿使用手续”字样。此外，一般职工购买单位的公房或集资房，均未补交土地出让金，仍无房地产证。总之，除非划拨土地已办有偿使用手续，联建房只能供联建单位内部职工购买。联建单位以外的职工购买该“商品房”，可以购房合同违法无效为由，主张退房退款。



4. 错购拆迁房

拆迁房是指政府决定拆迁，但因工程进度尚需时日，且需安置拆迁户，所以尚未拆掉的房屋。根据《城市房地产管理法》及其他法规、规章的明确规定，已列入城市拆迁范围的房屋不得买卖。购房者不了解该房屋的性质，卖房者无良心，有意隐瞒真实情况，骗取购房款。由于拆迁房买卖合同违法无效，不受法律保护，买房者无法办理过户手续，取得房地产证，等到发放拆迁补偿费时，买房者当然无权领取。毋庸置疑，受害人误购拆迁房，主管拆迁的政府部门应当难辞其咎。因为，他们常在沿街已决定拆迁的商铺上大写了“拆”字，却未在居民住宅或居民房地产证上作类似标志。而在城市改造如此广泛的今天，怎么会有不法之徒“请”无经验者“入瓮”呢！

防止错购拆迁房，惟一的方法是向城市拆迁主管部门（一般是建委）查询该房屋所在地段是否已列入拆迁范围。从该权威部门查得确切的消息，最好是文件原本，购房者才确保万无一失。此外，购房者可以在报纸的拆迁公告栏查阅该地段是否已属拆迁区，而且必须往前连续查阅 2~3 年，因为许多拆迁均延续了这么长的时间。购房者还可以经常留心新闻，了解城市道路改造和旧城区改造的信息。

购房者一旦误购拆迁房，依法有权主张退房退款，可通过协商或诉讼的途径解决。



案 例

陈某原是农民，因田少人多，种田无钱赚，就进城做水果买卖的小本生意，打拼几年，省吃俭用，终于小有积蓄。因他原本租房住，同别人共住一间 8 平方米的房屋，月租 90 元，且房屋简陋，连电视机都不敢买，条件确实太艰苦，所以他决定购买一套住宅。他听熟人说，王某有一套房，有 80 平方米，属旧房，配套设施齐全，由于王某本人工作调动，去南方某城市工作，因此急于低价出售，总价为 5.8 万元。陈一听，认为划算，就去看了房子，也感觉非常满意，于是同王某签订一份房屋买卖合同，合同规定，自合同签订之日起 10 天内一次付清房款，同时双方于次日去房屋产权交易所办理监证、过户手续。陈某依约交清购房款后，王却称很忙，等几天再办手续。等到双方去办手续时，房屋产权交易所告知，凡动迁或已拆的房屋，一律不再办理过户手续，陈某才知上当。陈某于是向王某索要购房款，但王某总是避而不见。陈某向法院提起诉讼，法院判决王某在判决生效之日起 10 日内退还购房款。



评 论

拆迁房不得买卖，签订的此类房屋买卖合同无效，应当退还购房款。本案例中的购房者陈某的失误在于，一不询问拟购房屋的产权情况，二在房屋过户之前即付清全部购房款，于己十分不利。如果留部分购房款在产权过户手续办理完毕之后偿付，损失应该小一些。幸好出事之后，尚能明智果断地使用法律武器维护自己的合法权益。



5. 错购抵押房

抵押房是指已办理了抵押登记的房屋。房屋所有权人为了向银行借款，或向债权人担保债权，常需以房屋作抵押。按照《城市房地产管理法》和《担保法》规定，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。有些地方政府（如广州市政府）规定，未经抵押权人同意，已设定抵押的房屋不得买卖。由此可见，除非抵押权人（即有权依法拍卖该房屋并优先受偿的债权人）同意，已抵押的房屋不得买卖，否则，一是通常不能办理过户手续，拿不到房地产证，二是即使已成交付款，抵押权人仍有权依法拍卖该房并优先受偿。这样，购房者岂不是鸡飞蛋打，房款两空吗？至于卖房者，显然是想一箭双雕，既取得贷款又骗取卖房款，最终受害者是购房者。

规避误购抵押房陷阱，惟一的方法是签订房屋买卖合同之前，或付款之前，去房屋所在地的房地产管理机关查询拟购房屋是否设定抵押，由于抵押须经登记，所以上述机关就有据可查了。通常没有人会同意先办理过户手续再付款，骗子更不会，相反，骗子的招术必然要求在办理过户手续之前一次付清购房款，遇到急急忙忙催促成交并索要房款的卖房者，购房者应格外警惕。一旦上当受骗，也应及早采取法律措施保护自己。因为这时的卖房者有欺诈、违法行为，房屋买卖合同不受法律保护，购房者有权要求退款。



案 例

林某在房地产中介服务机构了解到张某欲出售自有住房。该房位于广州市赤岗西路，面积 67 平方米，总价款为 18 万元。因为林的工作单位在赤岗地区，购买该房能大大缩短上班时间，所以他决定购买该房。于是，林同张签订了房屋买卖合同，合同规定：“买方自签订合同之日起 30 天内交清 18 万元购房款，各项税款由各方按法律规定缴纳。卖方自买方付清购房款的次日交付合同项下住房，并协助买方办理房屋过户手续。”合同签订之后，双方均依约履行了交款、交房义务。林不久把房屋装修一新，花去装修费 3 万余元。之后，正当他督促张协助其办理过户手续时，一群不速之客来到他的新居，他们自称是中外合资威士饲料有限公司职员，因张拖欠该公司 100 多万元贷款，并以该房作抵押，现该公司向人民法院提起诉讼，申请裁决张归还贷款，并拍卖该房，法院不久将裁定查封该房，并交由市嘉德拍卖行拍卖，来人并出示了《房屋他项权证》。

林向市房产局查询，确认该房已经抵押登记，方知上当。事后他才得知，张在增城承包几个鱼塘养鱼，曾大量赊购中外合资威士饲料有限公司的饲料，累计 100 多万元。后因市场环境转差，鱼价大跌，张经营亏损，无力还债，除以鱼抵债外，又将自有住房抵押给该公司。现在的结果是林某花钱买房屋，房屋还是别人的。他惟一的办法只有向张追讨购房款。



评论

由于房屋属于不动产，依法只有办理过户手续才能转移所有权，不法分子正是利用房屋买卖付款与过户不能同时进行的特征而售其奸。然而，房屋产权限制（如抵押）在房产管理机关均登记备案，并可供社会人士查阅，而且房地产证的“他项权利”栏也有记载，购房者完全可以先查清其产权状况，再决定是否购房。



6. 购买查封房

查封房是指房地产开发商向购房者出售已遭法院查封的房屋。通常情况下，法院有权查封开发商未出售的房屋，以备清偿开发商所欠的债务。房屋一经法院查封，开发商不得将其出售、出租或抵押，否则须承担法律责任，如直接责任人可能会被法院裁定予以拘留。但少数开发商仍然胆大妄为，公然出售已被查封的房屋，事后百般狡辩。

购房者怎样预防买到已被法院查封的商品房呢？一般情况下，法院查封房屋时，一会通知房屋业主，即开发商；二会通知房地产管理局及产权交易所，要求其协助停办过户手续；三会在被查封的房屋大门上贴封条及在其外墙上张贴公告。所以，购房者在购房前，可以先去房屋产权交易所了解拟购房屋是否已被查封，接着，再看是否有查封公告。如果购买了被查封的房屋，购房者可以主张房屋预售合同无效，要求退房并返还购房本息，可以向市消费者协会投诉，可向人民法院提起诉讼。



案 例

1996 年，白云财务公司向广州市中级人民法院提起诉讼，起诉广东省三建房地产开发公司（以下简称省三建），称被告不